

**LA PRÉSIDENTE :**

1280

D'accord. Je vous remercie beaucoup. On va prendre une courte pause et si vous le voulez bien, on va prendre juste 10 minutes pour recommencer à 20 h 30.

**PAUSE ET REPRISE**

1285

**LA PRÉSIDENTE :**

1290

Je vais inviter tout le monde à bien prendre place, si possible. Alors, je voulais juste confirmer, parce qu'à la table d'inscription ils ne m'ont pas transmis les noms, mais je crois vous reconnaître, Stéphane Tremblay et Jean-Claude Gravel, sont-ils bien dans la salle? Monsieur Gravel. Et est-ce que monsieur Stéphane Tremblay est dans la salle? Parce qu'à ce moment-là nous allons aller tout de suite à madame Sarah Lanoue puis ensuite ça sera Jean-Claude Gravel.

1295

Alors, s'il vous plaît, Messieurs et Madame qui sont présents dans la salle, je vous demanderais de vous asseoir ou sinon, il n'y a pas de problème, vous pouvez sortir pour continuer vos discussions, mais nous allons reprendre les consultations maintenant. J'insiste fortement s'il vous plaît, est-ce que vous pouvez poursuivre vos discussions dans le corridor. Merci.

1300

Alors nous allons maintenant entendre madame Sarah Lanoue, et je vais demander à son collègue de se présenter, parce que je n'ai pas votre nom.

**M. PIERRE MIERSKI :**

1305

Bonsoir, mon nom est Pierre Mierski de Lemay Michaud, architecte, et à ma gauche Sarah Lanoue que vous avez si bien nommée et architecte chez Lemay Michaud également. Notre firme et moi-même personnellement avons travaillé depuis le tout début sur la planification

de la Pointe-Nord avec la Corporation Proment et différents autres acteurs que vous avez entendus et rencontrés ce soir.

1310

L'amalgame assez heureux et assez réussi du projet entre la Ville et la nature nous a amenés à participer à plusieurs autres projets de type TOD à travers différentes grandes villes du pays et ce qu'on constate c'est que, quand on pense à Vancouver, à Calgary, à Toronto, il y a vraiment une espèce de grande mouvance de développement urbain où on essaie de freiner l'étalement urbain en densifiant l'offre résidentielle près des axes de transport collectif, et en incitant évidemment les gens à utiliser ces axes de transport. Et se faisant, on soulage évidemment l'achalandage du réseau routier. Évidemment, on sait très bien que le REM a été un peu créé pour cette espèce de grande philosophie urbaine.

1315

1320

Donc, c'est presque devenu un devoir moral de l'urbaniste ou de l'architecte de travailler dans cette espèce d'idéologie de développement durable.

1325

Nous avons été mandatées par différents propriétaires des terrains avoisinants de la gare du REM afin de réfléchir à une façon innovatrice, durable et emblématique pour développer ces terrains.

1330

Premièrement, ce qu'on voudrait dire c'est ce qu'on trouve absolument intéressant, parce que tous les propriétaires se sont mis ensemble pour y réfléchir, ça nous permet, nous comme architectes, de développer une espèce de vision holistique et globale pour tous ces terrains, un peu comme on avait fait pour la Pointe-Nord où on peut réfléchir à un secteur, à tout un secteur plutôt que de travailler lot par lot.

1335

Donc, la raison de notre présence ici ce soir, c'est que nous croyons que le PPU bien qu'il ait des qualités évidentes et très nombreuses, ne permet pas dans sa forme actuelle, par les critères qu'il stipule, d'atteindre ses propres grandes orientations, soit de créer réellement un milieu de vie de type TOD, et de construire un milieu de vie axé sur le piéton, le cycliste, les parcs, l'espace public, tout ça en respectant l'ADN de l'Île-des-Soeurs.

1340 Nous allons à travers trois scénarios de développement vous montrer les limites de développement possible selon les paramètres actuels, et ce qui se serait selon nous un développement optimal pour le secteur.

**Mme SARAH LANOUE :**

1345 Donc, le premier scénario qu'on a développé est l'étude du PPU qui a été proposé actuellement dans sa forme et ses paramètres. Donc, nous avons recréé la volumétrie qui est proposée par le PPU puis nous avons analysé ce qui en découle. Donc, le premier constat qu'on a fait c'est d'abord de constater que les basiliaires sont assez profonds et vastes. Ce qui aussi, avec les marges qui sont obligées, créer un espace qui est un peu, qui ne permet pas des places publiques et des parcs et des espaces verts qui sont structurants, puis qui représentent un peu plus l'ADN de l'Île-des-Soeurs.

1350 Aussi, on remarque la densité qui est assez faible. Les hauteurs qui ne se démarquent pas. On ne répond pas vraiment à la Pointe-Nord non plus, puis dans l'esprit aussi de créer un TOD puis d'être la porte d'entrée du REM qui s'en vient. On ne répond pas vraiment à cette attente-là de densité.

1360 Puis la connexion piétonne puis la création d'espaces, même si on a en soi quand même 57% d'espaces verts disponibles au sol, on ne sent pas vraiment la création d'espaces intéressants puis de parcs puis de places publiques. Donc, la densité atteinte est de seulement 3.7 sur un maximum permis de 6. Donc, déjà l'objectif de densité n'est pas vraiment atteint.

1365 Donc, on a développé un scénario 2 qui a été de simplement dire si on va au maximum permis avec le PPU dans le but d'avoir une densité vraiment maximale, qu'est-ce qu'on peut obtenir?

Donc, le résultat a été d'avoir des basiliaires, comme vous pouvez le voir assez massif, assez profond, très dense en terme d'implantation au sol, qui nous laissent seulement 40% de

1370 parcs, d'espaces verts. Comme vous pouvez voir, ça ne crée pas non plus d'espace qui est des places publiques intéressantes, un dynamisme commercial. Il n'y a pas de rue commerciale. Puis l'accès au REM est vraiment maigre et peu invitant.

1375 On est aussi limité avec un nombre de trois tours maximum étant donné la distance du 80 mètres qui est obligé. Puis la hauteur aussi atteinte est de seulement 19 étages puisqu'il y a un maximum de 57 mètres qu'on peut aller rejoindre.

1380 Donc, encore là, on constate que ce n'est pas une architecture, une volumétrie qui est inspirante pour développer un projet emblématique à l'entrée de la Ville et à l'entrée de l'Île-des-Soeurs surtout. Puis aussi, là on constate que ce genre de volumétrie là de typologie de bâtiment un peu pyramidal puis gâteau, comme il a été dit précédemment aussi, ne permet pas d'avoir des centres de bâtiment habitable et intéressant. Donc, on ne vient pas non plus créer des bâtiments avec une qualité de vie puis une diversité aussi de programme.

**M. PIERRE MIERSKI :**

1385 Alors nous, nous avons pris les grands critères de développement qui ont été développés par le PPU et nous avons, comment dire, retravaillé à la sauce Île-des-Soeurs. Donc, avant tout on s'est dit qu'il serait important d'insuffler l'ADN de l'Île-des-Soeurs dans le secteur Place du Commerce, de réduire l'empreinte au sol des bâtiments pour favoriser les parcs et les réseaux piétons, d'augmenter la densité résidentielle près du REM pour les raisons énumérées  
1390 précédemment, et évidemment de créer des habitations de qualité, créer une porte d'entrée emblématique. Et un point important, créer une transition forte entre le REM et le reste de l'île.

1395 Donc, l'ADN de l'Île-des-Soeurs, un petit schéma ici assez sympathique, avec les parcs et les fleuves, les bâtiments qui ont poussé à travers les années dans les parcs, les réseaux piétons qui les traversent et les percées visuelles vers les différents points de vue qui sont magnifiques de l'île.

1400

Ironiquement ou une photo assez intéressante qui montre que malgré les années, l'ADN de l'Île-des-Soeurs n'a pas changé. On retrouve encore les parcs et les tours qui ceignent des bâtiments beaucoup plus bas dans le centre de l'île.

1405

Et finalement ici, une coupe qui montre la différence entre les scénarios 1 et 2 à gauche où les bâtiments sont moins élevés et donc leur empreinte au sol gêne le développement d'espace vert important. Alors, qu'à droite, on peut voir qu'en prenant cette superficie et en la mettant en hauteur, un, on dégager des meilleures vues, et on dégager l'espace au sol pour créer plus de parcs et d'espaces verts.

1410

Sur le bord du pont, même principe, des bâtiments bas vont être très impactés par le pont, alors que des bâtiments hauts vont avoir évidemment des vues et beaucoup moins susceptibles d'être endommagés par le bruit de l'autoroute.

1415

Une étude très rapide des coefficients d'occupation du sol qui montre qu'au centre-ville de Griffintown on a des COS qui sont très élevés et au Solar, on n'a pas de COS, mais des hauteurs permises de 120 mètres, 100 mètres et de 30 étages. Donc, vraiment, tout ça, c'est le long de l'axe évidemment du futur REM.

1420

Ici une idée aussi de l'entrée proposée, donc de venir cadrer un peu comme Vancouver l'a fait récemment, de venir cadrer l'entrée de Montréal à travers des bâtiments à l'architecture plus marquée sur le bord du pont.

1425

Et scénario très important ou plutôt schéma très important. À droite on voit qu'en favorisant l'empreinte plus petite au sol, on pourrait arriver à avoir 60% de parcs plutôt que 40% comme on le voit à gauche.

Donc, très rapidement, on développe un plan d'implantation où on se dit : ce qui serait le plus important, le réseau piéton qui traverse, qui part de la gare du REM puis qui va vraiment vers tous les sens, s'enchevêtrer avec le reste de l'Île-des-Soeurs.

1430

La connexion des espaces verts, les percées visuelles, les lignes bleues c'est les percées visuelles vers la ville, des espaces verts structurants qui viennent lier tous les éléments ensemble et finalement, une animation commerciale pour venir amener un bassin de population à travers le projet.

1435

En plan, trois endroits très importants. À gauche ici, numéro 1, un espace jardin qui est vraiment destiné aux familles. Au centre, un espace déambulatoire, une perspective visuelle qui ouvre vers les tours du centre-ville, et à droite, ce qu'on a appelé le marché. Donc, une espèce d'espace rencontre, exposition pour les gens qui arrivent du REM avec les autres citoyens de l'île.

1440

Donc, ce que ça crée, ça crée donc trois pôles autour desquels sont articulés des édifices. Donc, une implantation au sol minimisée. On a des bâtiments plus hauts que ce qui est présenté par le CCU, mais qui ne viennent pas gêner du tout la vie de quartier. Une superficie moyenne plus élevée pour les tours permettant une efficacité de bâtiments plus élevés. On vient rapprocher les bâtiments les uns les autres, mais on les dispose de façon à ce qu'ils, justement les vues soient dégagées et qu'ils participent à la célébration du pont plutôt que nuire aux vues.

1445

On réduit l'image de recul pour reconstruire des îlots urbains, pour créer un espace de vie intéressant. Et on réussit avec tout ça à aller jusqu'à un COS hypothétique de, jusqu'à 7.35 si on souhaitait.

1450

Quelques images. Place du marché; place du jardin et la promenade, et on a une petite animation pour venir clore le tout. Donc, on peut voir, on va descendre le long de l'espèce de promenade urbaine et pénétrer dans ce qu'on a appelé l'espace jardin entre deux bâtiments.

1455

Donc, en ce moment on survole la rue Place du Commerce. Donc, on va rentrer dans une... Évidemment, l'architecture des bâtiments est purement, comment dire, hypothétique et seulement pour des fins de gabarit et d'échelle.

1460 Donc, la future rue qui viendrait séparer le projet de l'accès au pont Champlain. Et on va venir reprendre l'axe piéton vers l'Île-des-Soeurs. Encore une fois, avec des espaces qui seraient partagés auto et piéton, auto seulement pour des accès nécessaires aux bâtiments. Donc, on ne favorise pas l'automobile, mais on la tolère.

1465 Et ici, l'axe principal d'accès pour les piétons vers le REM à travers un espace jardin semi-couvert pour des jours d'hiver, des jours de pluie, et on va venir déboucher sur la place du marché qui a effectivement un marché. Et une autre place publique avec, on peut imaginer des cafés, différents commerces de proximité pour les gens qui débarquent ou vont vers le REM. Et on continue notre promenade vers le REM. Donc, voilà.

Et une dernière diapo.

1470 **Mme SARAH LANOUE :**

Donc, en conclusion, les premières recommandations qu'on a envers le PPU sont d'abord de:

1475 - Citer les critères que nous avons modifiés pour permettre de réaliser la proposition que vous venez de voir, qui est d'abord d'augmenter la hauteur permise à 40 étages. Ceci est en réponse avec Evolo qui est en face, en réponse avec les autres tours de l'île, du centre-ville voisin, puis aussi un entredeux entre, disons la Rive-Sud Solar puis le Centre-ville;

- Ensuite de permettre une superficie moyenne d'étage des tours plus élevée pour permettre des superficies plus typiques de logement qui fonctionnent bien;

1480 - Ensuite une distance entre les tours qui est réduite à un minimum de 30 mètres pour justement laisser le soin au concepteur d'organiser les tours, les implanter de sorte à ce que ça soit des tours de qualité, sans pour autant nuire à la densité;

1485 - D'augmenter le COS à environ 7.5 pour permettre justement d'augmenter la densité du quartier qui est un TOD, qui est juste à côté du REM puis d'augmenter en hauteur donc les bâtiments;

- Puis de modifier les marges de recul pour permettre des bâtiments qui ne sont pas nécessairement des gâteaux, mais bon, qui sont vraiment en réponse avec les besoins avec le quartier puis avec le programme qu'ils habitent.

1490 Mais surtout, suite à ça, ce qui serait le plus important pour le PPU ça serait de limiter en fait les paramètres puis de permettre le soin aux propriétaires, aux concepteurs aussi à la collaboration avec la Ville de développer des projets de qualité sans être contraint avec des chiffres qui ne sont pas nécessairement appuyés ou justifiés. Et puis, ceci, nous croyons qui permettrait de développer des projets beaucoup plus innovateurs et emblématiques pour la  
1495 Place du Commerce et l'Île-des-Soeurs.

**LA PRÉSIDENTE :**

1500 Merci beaucoup. Alors, encore une fois merci pour votre présentation, comme d'autres que nous avons eus ce soir, c'est très complet, c'est très clair. Alors, j'ai peu de questions. Une première, toute petite qui n'est pas du tout philosophique. Mais votre promenade qui est le numéro 2 sur votre plan, vous parlez des vues, mais c'est quand même une vue sur le pont. Ce n'est pas une vue sur le fleuve.

1505 **M. PIERRE MIERSKI :**

Non. Vous avez raison. Non. S'il y a une vue, ça ne sera pas vers le fleuve évidemment. Ce qu'il faut savoir c'est que de l'endroit où on parle, oui, tu l'as. Donc ici, ce qui se trouve au fond, l'espèce de tache noire, c'est en fait le talus qui va être végétalisé du pont, et derrière on  
1510 pourrait imaginer les tours du centre-ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

1515 Et puis sinon, une question un peu plus d'ordre général et vous n'avez peut-être pas de réponse à ça. Selon votre analyse à vous, pourquoi le PPU propose autre chose complètement?

**M. PIERRE MIERSKI :**

1520 Tout d'abord, il y a une chose que j'ai oublié de mentionner. Les gens du PPU ont dû travailler, ça, c'est avec des paramètres existants. C'est-à-dire qu'il y avait deux bâtiments existants, il y a toujours deux bâtiments existants sur le site, si j'arrive à les retrouver, et voilà! Donc, les deux bâtiments que vous voyez en gris sont existants. Donc, les gens du PPU à leur défense ont dû tricoter autour de ce qui était déjà là. Ce qui a vraiment, je sais, complexifié leur tâche, alors que nous on a eu la liberté de dire que ces bâtiments-là allaient éventuellement disparaître et de présenter un projet plus structurant.

1525

Donc, avant tout je crois que c'est la raison principale de la différence.

**LA PRÉSIDENTE :**

1530

Merci. Alors, pour moi c'est tout. Est-ce que vous avez une question?

**M. GAÉTAN LEBEAU :**

1535

C'est très complet.

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est très complet.

1540

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

Je voudrais juste revenir sur l'entrée de ville, la vision vue du pont Champlain. Du côté Pointe-Nord, la grande tour, la première qu'on voit.

1545

**M. PIERRE MIERSKI :**

Celle-là?

1550 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

Oui, celle-ci. Elle est aux normes, que vous aviez mentionné avec les...

**M. PIERRE MIERSKI :**

1555

La tour que vous voyez à droite, c'est la tour telle qu'elle a été présentée par Proment jusqu'à l'arrivée du PPU. Ce qu'on voit en haut, ici, c'est la volumétrie telle que proposée par le PPU actuellement.

1560 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

Et la deuxième juste à côté?

**M. PIERRE MIERSKI :**

1565

Celle-là? C'est la même chose. Ce projet-là...

**LA PRÉSIDENTE :**

1570

C'est le projet Pointe-Nord.

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

O.K. Merci.

1575

**LA PRÉSIDENTE :**

1580 Je vous remercie beaucoup. Alors, je me demandais si monsieur Stéphane Tremblay  
était arrivé parmi nous. Sinon, on va passer tout de suite à monsieur Gravel, mais on rappellera  
monsieur Tremblay ensuite, il n'y a pas de problème. Est-ce qu'il est là monsieur Tremblay?  
Alors ça va être monsieur Tremblay.

1585 Bonsoir, et puis prenez le temps de vous installer, c'est parfait. Donc, monsieur Stéphane  
Tremblay.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Vous êtes en avance sur le programme, si je comprends bien.

1590 **LA PRÉSIDENTE :**

On a des présentations très, très bonnes, très complètes. Alors, on n'a pas beaucoup de  
questions.

1595 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

1600 Alors, évidemment c'est peut-être une répétition aussi de plusieurs autres intervenants.  
Je vais renforcer quand même certains points, effectivement c'était une bonne présentation. Je  
vais revenir moi premièrement sur certaines données de base qui avaient été exprimées dans le  
PPU au niveau de la projection des différents programmes en terme de classe d'actif, si on veut.  
On prévoit sur un horizon de 20 ans 3,700 unités résidentielles, 70,000 mètres carrés de  
commerces et de services. 70 000 mètres carrés de commerces et de services, c'est 700 000  
pieds carrés de commerces et de services et 110 000 mètres carrés de bureaux ou places  
d'affaires. Ça c'est 1.1 million de pieds carrés de bureaux ou de places d'affaires.

1605